

# **OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389  
Tehnilise Järevalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160  
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

**T – 136-07**  
**A – 21468**

KURESSAARE LINN,  
TALLINNA TN 64  
**DETAILPLANEERING**

Algatatud: 26. september 2007.a.  
Esitatud: november 2007.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE**  
**2007**

# 1. SISUKORD

## SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA .....	3
LÄHTESITUATSIOON .....	3
PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS .....	4
KRUNDIJAOTUSE TABEL .....	5
AVALIK RUUM.....	5
SERVITUUTIDE VAJADUS .....	6
TEHNOVÕRGUD .....	6
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID .....	8
Tallinna tn 64.....	8
Niidu käik .....	11

## JOONISED

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Tehnovõrkude plaan.	DP-5

## LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 622, 26. september 2007.a. Tallinna tn 64 detailplaneeringu algatamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.

Tallinna tn 64 detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega.

AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused Tallinna tn 64 planeeritavale kaubanduskeskusele. 07. august 2007.a., **nr. 836**.

OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. **129173**, 05. november 2007.a.

Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused **nr 6523863**, 15. august 2007.a.

AS Kuressaare Soojuse tehnilised tingimused **nr 17/2007** soojusvarustuse lahendamiseks kaubanduskeskuse ehitamisel.

## SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**  
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linna kirde osas, Tallinna tänava ja Niidu tänava vahelisel alal, aadressidega: Tallinna tn 64, Niidu põik ja Niidu tn 3, vastavalt pindaladega: 7530m<sup>2</sup>, 522m<sup>2</sup> ja 3232m<sup>2</sup>.
- **Planeeringu eesmärgid.**  
Selgitada võimalused 3400m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga kaubandushoone projekteerimiseks Tallinna tn 64 ja Niidu tn 3 kruntide liitmisel moodustuvale krundile. Määrata krundi ehitusõigus, planeerida tehnovõrgud, parkimine, liikluskorraldus, haljastus ja heakord, määrata servituutide vajadus.

## LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
  - Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 622, 26. september 2007.a. Tallinna tn 64 detailplaneeringu algatamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.
  - Tallinna tn 64 detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega.
  - Kuressaare üldplaneering
  - Tallinna tn 64 ja lähiumbruse detailplaneering OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt T-163-04
  - Tallinna tänava eelprojekt (OÜ Klotoid töö nr 0303-11, 2003)
  - Geodeetiline alusplaan, koostaja: Eino Raadik, töö nr 21/04 1:500
- **Olemasoleva ruum ja võimalused** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)  
Suurema osa alast moodustab lasteaia piiratud territoorium. Lasteaia ühekordne kivist hoonestus on amortiseerunud. Alal leidub rohkelt haljastust. Tallinna tn 64 ja lähiumbruse detailplaneeringuga on endise Tallinna tn 64 kinnistu jagamisega moodustatud kolm uut krunti: Tallinna tn 64, Niidu tn 3 ja Niidu käik. Maa-ala on varustatud vajalike tehnovõrkudega.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**  
Olemasolevalt (seisuga september 2007) hõlmab käesolev detailplaneering munitsipaalomandis Niidu käiku, sihtotstarbega transpordimaa, ning temaga külgnevaid Maxima Eesti OÜ-le kuuluvaid Tallinna tn 64 ja Niidu tn 3 kinnistuid, vastavalt sihtotstarvetega 50% elamumaa ja 50% ärimaa ning 100% elamumaa. Maa-alale, mida läbivad Kuressaare Veevärgile kuuluvad kanalisatsiooni- ja veetrassid, Kuressaare Soojuse soojatross ja Elioni sidekaabel, kehtivad vastavalt **AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”**, kitsendused lähtuvalt tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest. Kuressaare Veevärgi kanalisatsiooni- ja veetorustikule 2m mõlemale poole toru telge, Kuressaare Soojuse soojatorustiku kaitse-vöönd: 2m mõlemale poole torustikku isolatsiooni ning Elioni sidekaablite kaitse-vöönd: 2m mõlemale poole kaableid.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**  
Üldplaneeringujärgne maa kasutamise juhtfunktsioon on muudetud Tallinna tn 64 ja lähiümbruse detailplaneeringuga äri- ja elamumaaks. Nimetatud detailplaneering on läbinud maavanema järelevalve ja on kehtestatud, mistõttu koostatava detailplaneeringu puhul ei ole maavanema järelevalve eeldatavalt vajalik.
- **Keskkonnamõju hindamise vajadus:**  
Planeeringu käigus puudub vajadus strateegilise keskkonnamõju hindamise järele, kuna koostatud lähteseisukohtade alusel ei too kavandatud tegevus eeldatavalt strateegilisi muutusi vaadeldavas piirkonnas.

## PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

- **Planeeringu üldise lahenduse kirjeldus**  
Planeeringuga liidetakse Tallinna tn 64 ja lähiümbruse detailplaneeringuga moodustatud Tallinna tn 64 (ärimaa-50% ja elamumaa-50%) ning Niidu tn 3 (elamumaa-100%) kinnistud üheks Tallinna tn 64 krundiks, kavandatava sihtotstarbega Ärimaa-Ä-100% ja pindalaga 10762m<sup>2</sup>. Tallinna ja Niidu tänavate ühendamiseks jalakäijatele ja jalgratturitele jääb eraldi kergliiklusmaa, Niidu kõik kinnistu.  
Planeeritavale Tallinna tn 64 ärimaa krundile kavandatakse üks ärihoone, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 3763m<sup>2</sup>, maksimaalse täisehituse protsendiga kuni 35%. Paiknemine linna peatänavaa ääres seab kõrgendatud nõudmised hoone arhitektuursele tasemele. Eesmärgiks tuleb seada eeskätt hoone eksponeerimine ja lageda parkla ala mõju vähendamine. Hoonele koostada originaalprojekt. Planeeritud hoone kavandatakse Tallinna tänava äärsele ehitusjoonele. Eesmärgiks on tänavafrondi ja -ruumi tihendamine hoonestusega. Mahulises lahenduses arvestada ümbritseva hoonestuse arhitektuuriga. Uus hoone kavandada 1-2 korruselise, lamekatusega. Tallinna tänava frondis kujundada hoone vähemalt kahekordseks. Soovitavalt kavandada ülemisele korrusele kontori- ja abiruumid või rendipinnad. Hoone atraktiivsust on võimalik tõsta mahulise liigendamise, varikatustega, erinevate detailide lisamisega; sobivad erilahendusega reklaamikandjad, väikevormid, sobiv materjali ja tooni valik. Ärihoone peamise sissepääsu lähedusse kavandada jalakäijate ala istumiskohtade ning jalgrataste parklaga.  
Kauba laadimine, taara ladustamine ja jäätmete kogumine näha ette kinnisesse, väravatega suletavasse ruumi.  
Ärimaa krundile pääseb nii Niidu tänavalt kui ka Tallinna tänavalt (Tallinna tänavalt, juba olemasoleva „Tehnika Äri“ kaupluse juurdepääsu vastast). Niidu tänava poolne väljasõit on orienteeritud Raja tänava suunas, vähendades sellega võimalikku negatiivset mõju Niidu tänava elamutele. Kaubaveokite juurdepääs hoonele Niidu tänava poolt. Ainult päästeteenistuse autodele on juurdepääs Tallinna tn 66 naaberkrundilt. Niidu käigu kergliiklusteed pidi, tagada juurdepääs jalakäijatele ka läbi parkla, ärihooneni. Jalakäijate liiklemine haljastusega liigendatud parkla alal lahendatakse kõnniteedega. Parkla kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ kasutades äärelinna normatiive. Planeeringu „Põhijoonisel“, DP-4, on toodud 97 auto kohta (normatiivi järgi vajalik: 1/50 suletud brutopinnast=3763/50=75 auto kohta). Maa-alal on rohkesti kõrghaljastust, mis tuleb võimalikult suures osas säilitada. Puude likvideerimise vajaduse korral kaaluda iga

puu või puudegrupi kujunduslikku kaalukust piirkonnas, loodustervislikku seisundit (spetsialisti abil), säilitamise-likvideerimise otstarbekust. Ümbritsevate elamute krundid eraldada planeeritavast ärihoonest ja parklast kõrghaljastusega. Niidu tänava ääres kasutada soovitatavalt kaherindelise haljasriba: tihe aluspõõsastik ja puud, kasutada heistreid (ettekavatatud puu, mille tüve läbimõõt on vähemalt 15cm) vähendamaks Niidu tänava elamutele tulevat mõju ärihoonest. **Tallinna tn 64 ja Tallinna tn 66 ning Niidu tn 5 vahele tuleb arendajal projekteerida ja ehitada uus piire koos väravaga (mis avatakse ainult päästeteenistuse autodele, avalikku läbipääsu ei toimu).** Piirde äärde lisada täiendavalt kõrghaljastust. Kaubandushoone ida poolses küljes olev tee asendada muruga või vajadusel murukiviga (hoone hooldamiseks ja päästeteenistuse autodele läbipääsemiseks). Olemasolevad hekid, kui antud ümbrusele iseloomulikud elemendid, säilitada. Säilitatavad hekid on näidatud joonisel DP-4 „Põhijoonis”.

## KRUNDIJAOTUSE TABEL

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krunt	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtots- tarve	Krunt	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Tallinna tn 64	7530	Ärimaa-50% Elamumaa-50%	Tallinna tn 64	10762	Ärimaa-Ä-100%
Niidu tn 3	3232	Elamumaa-100%			

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see ei ole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

## AVALIK RUUM

- **Avalikud tänavad, jalgteed, jalgrattateed, parklad**

Planeeringuga haaratud Niidu käik on avalik jalakäijate ja jalgratturite tee. Niidu käik ühendab omavahel Tallinna ja Niidu tänavat. Krundi laiuks on 5m. Jalakäijatele ja jalgratturitele tuleb projekteerida eraldi tähistatud liikumise rajad.

- **Tänavavalgustuse põhimõtted**

Arendajal projekteerida Tallinna tänava, Niidu käigu ja Niidu tänava kõnniteede äärne tänavavalgustus. Tallinna tänava ja Niidu tänava äärsed kõnniteed koos valgustusega välja ehitada arendajal.

- **Piirded**

Tallinna 64 krundi piirded on kohustuslik ehitada ärimaa arendajal. Tallinna tn 64 ärimaa ja Niidu käigu vahele rajada haljastatav piire (vt. joonist DP-4 „Põhijoonis”). Tallinna tänava äärde ja Niidu tänava äärde piirdeid ei kavandata, tänavad eraldatakse ärimaast (Niidu tänav kaherindelise haljasribaga), säilitades maksimaalselt olemasolevad puud. Tallinna tn 64 ja Tallinna tn 66 ning Niidu tn 5 vahel on olemasolev piire, mille äärde lisada täiendavalt kõrghaljastust.

**SERVITUUTIDE VAJADUS**

<b>Servituudi/ kitsenduse tüüp</b>	<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi või isik</b>	<b>Tingimus</b>	<b>Ruumiline ulatus</b>
Tehno- võrkude servituut	Niidu tänav, Tallinna tn 64, Niidu käik,	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; AS Elion; AS Kuressaare Soojus; Kuressaare linn	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	2m ümber kavandatava alajaama, 1m mõlemale poole elektrikaablit; 2m mõlemale poole vee- ning kanalisatsiooni- torustike telgjoont; 2m mõlemale poole sidekaablit; 2m mõlemale poole soojustorude isolatsiooni; 1m mõlemale poole tänavavalgustuse kaablit;

**TEHNOVÕRGUD**

- **Elektrivarustus**

Planeeritava ala elektrivarustuseks on osühing Jaotusvõrk Saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused Nr. **129173**, 05. november 2007.a. (vt. lisasid). Vastavalt nendele tuleb liitumismenetluse käigus ehitada uus MAXIMA 1070,4kV komplektalajaam maa-ala Niidu tänava poolsesse äärde (vt joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan”) ühendatuna Alla ja Mari alajaamade vahelise 10kV kaabliga läbijooksvana. Liitumiskapp näha ette alajaama kõrvale. Planeeringu joonistel on alajaama asukoht näidatud tinglikuna ärihoone tagumise külje vastu, kuid sõltuvalt alajaama tüübist (kui ukсед avanevad mõlemale poole) võib see osutada võimatuks. Sellisel juhul tuleb alajaam nihutada 2m hoonest eemale, et oleks tagatud vajalik alajaama teenindamise ruum. Kui on võimalik alajaama tüüpi valida, siis valida selline, mida saab paigaldada ärihoone vastu. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele perspektiivsetele kaablitele seatakse servituut kaablikaitsevööndi ulatuses. Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrusele nr. **211** “**Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus**”, on kaabli kaitsevöönd: 1m mõlemale poole kaablit. Alajaamale kehtib kaitsevöönd 2m ümber alajaama.

- **Tänavavalgustus**

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse tänavavalgustus Tallinna tänava, Niidu tänava ja Niidu käigu kõnniteede äärde. Selleks tuleb arendajal koostada tänavavalgustuse projekt. Arendajal välja ehitada Tallinna tänava äärne ja Niidu tänava äärne kõnnitee koos tänavavalgustusega.

- **Sidevarustus**

Vastavalt Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele NR **6523863**, 15. august 2007.a. tuleb Tallinna tn äärsest

vaatluskaevust IDN-60 reserveerida maa-ala telekommunikatsiooni kanalisatsiooni ehituseks ärihoonele. Projekteerida ja ehitada üheavaline 100mm läbimõõduga siledaseinaliste PVC torudega kanalisatsioon Elionile AS-le kuuluvast Tallinna tänaval kulgevast kaablikanaliseerimisest kuni Tallinna tn 64 ärihooneni. Projekteerida ja paigaldada kaablikanaliseerimise vajalikumahuline VMOHBU tüüpi kaabel alates Ida-Niidu RSS-st IDNOOO (Tallinna tn 74) kuni Tallinna tn 64 kaubanduskeskuse hoonesse. Hoones lõpetada kaabel vajalikumahulise sidekapiga, arvestades ka sisevõrgu mahtu. Niidu tänava ääres planeeringuala läbivatele Elioni telekommunikatsiooni rajatistele ette näha kinnistult väljakandmine (tellija kulul) või servituudi seadmine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi kasuks. Vastavalt **Elektroonilise side seaduse** 11. peatükile: Liinirajatis, §117. **Liinirajatise kaitsevöönd**, kehtib sidetrassidele 2m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatise keskjoont.

- **Veevarustus**

AS Kuressaare Veevõrk poolt on Tallinna tn 64 planeeringu tarbeks väljastatud tehnilised tingimused nr. 836, 07. august 2007.a. Planeeritavat parkimisala läbib linna ühisvõrgu veetoru De100mm, mis tagab vajaliku veetarbimise (80m<sup>3</sup>/ööp; 3,33m<sup>3</sup>/h). Naaberkinnistute, Tallinna tn 62 (hüdrant H-9) ja Niidu tn 5 (hüdrant H-220) ees paiknevad tuletõrjehüdrandid. Kinnistut läbiva 100mm torustiku võib jätta olemasolevasse asukohta koos servituudi taotlemisega või tõsta ümber hoonestaja kulul, väljapoole kinnistu piiri. Kavandatavasse hoonesse paigaldada nõuetekohasesse ruumi veemõõdusõlm. Vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele **nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”** kehtib ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste survetorustikele kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont (alla 250mm siseläbimõõduga torustikul).

- **Kanaliseerimine**

Reovete ärajuhtimine on võimalik nii Tallinna tänava äärsesse kui ka Niidu tänava äärsesse reovetekollektorisse. Ehitusprojekti kavandamisele peab eelnema kogu ala ja lähikümbruse ühisvõrkude geodeetiline uuring, mille alusel valida optimaalsem reovete eelvool.

- **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž**

Sademevete äravool kavandatakse Mooni ja Niidu tänavate ristmikul olevasse sademevete eelvoolutorustikku.

- **Soojavarustus**

Kuressaare Soojuse poolt on väljastatud tehnilised tingimused **NR.17/2007** (vt. planeeringu lisasid). Planeeritava ärihoone perspektiivne soojustorustiku ühendus AS Kuressaare Soojuse soojusvõrguga kavandada hoone soojussõlme ruumi. Soojussõlme ruum planeerida hoone Tallinna tn poolsesse külge nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Ühenduspunkt määratakse liitumislepinguga. Olemasolev soojustorustik, mis jääb planeeritava hoone alla, tuleb arendajal teiselaldada uude kohta (kaugus-min.2,5m hoone vundamendist). Tagada olemasoleva AS Kuressaare Soojus soojustorustiku kaitse (ka ehitamise ajal) ehitatava parkla ja sõidutee all. Olemasolev soojustorustik on raudbetoonkanalis, kuid ei ole mõeldud liikluskoormuse talumiseks. Planeeritava maa-ala hoone soojussõlme projekt, ventilatsiooni projekt ja välise soojustorustike projekt kooskõlastada AS Kuressaare Soojusega.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002.a. määrusele nr 213 (RT I 2002, 58, 368), **Surveseadme kaitsevööndi ulatus**, kehtib alla 200mm läbimõõduga torustikule kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinnast.

## PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### ÜLDINFO

**Address:**

## Tallinna tn 64

**Maa omanik** (seisuga:september 2007.a.):

Maxima Eesti OÜ

**Krundi pindala:**

10762m<sup>2</sup>

**Üldine ruumitüüp:**

**Poolavaliku maaüksuse** maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused.

### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-100%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

1

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

3763m<sup>2</sup>, kuni 35%

**Hoonete suurim lubatud kõrgus**

1 kuni 2 korrust.

### PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Olemasolevalt paikneb krundil amortiseerunud lasteaed, mis planeeringujärgselt likvideeritakse. Planeeritavale Tallinna tn 64 ärimaa krundile kavandatakse üks ärihoone, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 3763m<sup>2</sup>, maksimaalse täisehituse protsendiga kuni 35%. Paiknemine linna peatänava ääres seab kõrgendatud nõudmised hoone arhitektuursele tasemele. Eesmärgiks tuleb seada eeskätt hoone eksponeerimine ja lageda parkla ala mõju vähendamine. Hoonete koostada originaalprojekt. Planeeritud hoone kavandatakse Tallinna tänava äärsele ehitusjoonele, eesmärgiks seada tänavafrondi ja -ruumi tihendamine hoonestusega. Oluline on vähendada lageda parkla-ala mõju. Mahulises lahenduses arvestada ümbritseva hoonestuse arhitektuuriga. Uus hoone kavandada 1-2 korruselise, lamekatusega. Tallinna tänava frondis kujundada hoone vähemalt kahekordseks. Soovitavalt kavandada ülemisele korrusele kontori- ja abiruumid või rendipinnad. Hoone atraktiivsust on võimalik tõsta mahulise liigendamise, varikatustega, erinevate detailide lisamisega; sobivad erilahendusega reklaamikandjad, väikevormid, sobiv materjali ja tooni valik. Ärihoone peamise sissepääsu lähedusse kavandada jalakäijate ala istumiskohtade ning jalgrataste parklaga.

Kauba laadimine, taara ladustamine ja jäätmete kogumine näha ette kinnisesse, väravatega suletavasse ruumi.

Hoone projekt kooskõlastada linnaarhitektiga.

### Piirded

Tallinna 64 krundi piirded on kohustuslik ehitada ärimaa arendajal. Tallinna tn 64 ärimaa ja Niidu käigu vahele rajada haljastatav piire (vt. joonist DP-4 „Põhijoonis”). Tallinna tänava äärde ja Niidu tänava äärde piirdeid ei kavandata. Tänavad eraldatakse ärimaast haljasribaga (Niidu tänav kahe- ja kolme-ribaline haljasribaga), säilitades maksimaalselt



olemasolevaid puid. Tallinna tn 64 ja Tallinna tn 66 ning Niidu tn 5 vahele tuleb arendajal projekteerida ja ehitada uus piire koos väravaga (mis avatakse ainult päästeteenistuse autodele, **avalikku läbipääsu ei toimu**). Piirde äärde lisada täiendavalt kõrghaljastust. Kaubandushoone ida poolses küljes olev tee asendada muruga või vajadusel murukiviga (hoone hooldamiseks ja päästeteenistuse autodele läbipääsemiseks).

### **Krundile pääsu asukoht**

Ärimaa krundile pääseb nii Niidu tänavalt kui ka Tallinna tänavalt (Tallinna tänavalt, juba olemasoleva „Tehnika Äri“ kaupluse juurdepääsu vastast). Niidu tänava poolne väljasõit on orienteeritud Raja tänava suunas, vähendades sellega võimalikku negatiivset mõju Niidu tänava elamutele. Ainult päästeteenistuse autodele on juurdepääs ka naaberkrundilt, Tallinna tn 66. Naaberkrundilt, Niidu käigu kergliiklusteed pidi, tagada juurdepääs jalakäijatele ka läbi parkla, ärihooneni. Jalakäijate liiklemine haljastusega liigendatud parkla alal lahendatakse kõnniteedega.

### **Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele**

Parkla kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” kasutades äärelinna normatiive. Planeeringu „Põhijoonisel”, DP-4, on toodud 97 auto kohta. (normatiivi järgi vajalik:  $1/50$  suletud brutopinnast= $3763/50=75$  auto kohta).

### **Haljastus**

Maa-alal on rohkesti kõrghaljastust, mis tuleb võimalikult suures osas säilitada. Puude likvideerimise vajaduse korral kaaluda iga puu või puudegrupi kujunduslikku kaalukust piirkonnas, loodustervislikku seisundit (spetsialisti abil), säilitamise-likvideerimise otstarbekust. Ümbritsevate elamute krundid eraldada planeeritavast ärihoonest ja parklast kõrghaljastusega. Niidu tänava ääres kasutada soovitatavalt kaherindelise haljasriba: tihe aluspõõsastik ja puud, kasutada heistreid (ettekavatatud puu, mille tüve läbimõõt on vähemalt 15cm) vähendamaks Niidu tänava elamutele tulevat mõju ärihoonest.

Liigendatud parkla projekteerida haljasribadega. Puude istutamiseks on vaja vähemalt 2m laiust maariba. Parkla haljasribade planeeritavate puude vahele on tinglikult näidatud põõsad. Maa-alal paiknevad olemasolevad hekid, kui antud ümbrusele iseloomulikud elemendid, säilitada. Säilitatavad hekid on näidatud joonisel DP-4 „Põhijoonis”. Ärimaa ja Niidu käik eraldatakse omavahel haljastatava piirdega. Tallinna tn 64 ja Tallinna tn 66 ning Niidu tn 5 äärde lisada täiendavalt kõrghaljastust.

### **Väikevormid**

Istepingid, jalgrattahoidlad, valgustid, skulptuurid, reklaamstendid jm. lahendatakse hoonestuse arhitektuurse projekteerimise käigus komplekselt. Tüüpelementide kasutamisel lisada tüüpdetaili illustratsioon.

### **Prügimajandus**

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Prügikonteinerite asukoht määratakse hoone arhitektuurse lahenduse käigus.

### **Tuleohutusnõuded**

Planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoone on tulepüsivusega TP-1, kasutusviis IV (kaubandus). Hoonesse paigaldada automaatne tulekustutussüsteem koos autonoomse veehoidlaga splinkersüsteemi toiteks (asukoht täpsustatakse hoone projekteerimise käigus).

Lähimad tuletõrjehüdrandid on naaberkinnistute juures: Tallinna tn 62 kinnistu ees, Tallinna tänaval ja Niidu tn 5 kinnistu ees, Niidu tänaval.

**KOHUSTUSED**

- Niidu käigu krundi ja Tallinna tn 64 krundi vaheline haljaspiire tuleb rajada Tallinna tn 64 arendajal.
- Tallinna tn 64 ja Tallinna tn 66 ning Niidu tn 5 vahele tuleb arendajal projekteerida ja ehitada uus piire koos väravaga (mis avatakse ainult päästeteenistuse autodele, **avalikku läbipääsu ei toimu**). Piirde äärde lisada täiendavalt kõrghaljastust.
- Arendajal projekteerida Niidu tänava, Tallinna tänava ja Niidu Käigu kõnniteed ja kõnniteede äärne valgustus.
- Arendajal välja ehitada Niidu tänava äärne ja Tallinna tänava äärne kõnnitee koos tänavavalgustusega.
- Juurdepääsud krundile Tallinna tänavalt ja Niidu tänavalt ehitab välja Tallinna tn 64 arendaja.
- Olemasoleva amortiseerunud lasteaia lammutamine on krundi arendaja kohustus.

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	2m ümber kavandatava alajaama, 1m mõlemale poole elektrikaablit; 2m mõlemale poole vee- ning kanalisatsiooni-torustike teljoont; 2m mõlemale poole sidekaablit; 2m mõlemale poole soojustorude isolatsiooni; 1m mõlemale poole tänavavalgustuse kaablit;	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevärk; AS Elion; AS Kuressaare Soojus; Kuressaare linn	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

**ÜLDINFO****Address:****Niidu käik****Maa omanik:**

Kuressaare linn

**Krundi pindala:**522m<sup>2</sup>**Üldine ruumitüüp:**

**Avaliku maaüksuse** maa-ala on igäühele kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu.

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Transpordimaa-L-100%

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**

Krundile projekteeritakse kergliiklustee jalakäijatele ja jalgratturitele.

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	2m mõlemale poole vee- ning kanalisatsiooni torustikke telgjoont; 2m mõlemale poole soojustorude isolatsiooni; 1m mõlemale poole tänavavalgustuse kaablit;	AS Kuressaare Veevärk; AS Kuressaare Soojus; Kuressaare linn	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks